



Einwohnerversammlung zum Thema Einzelhandel am 11.03.2013



Konzepte / Planungen



- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

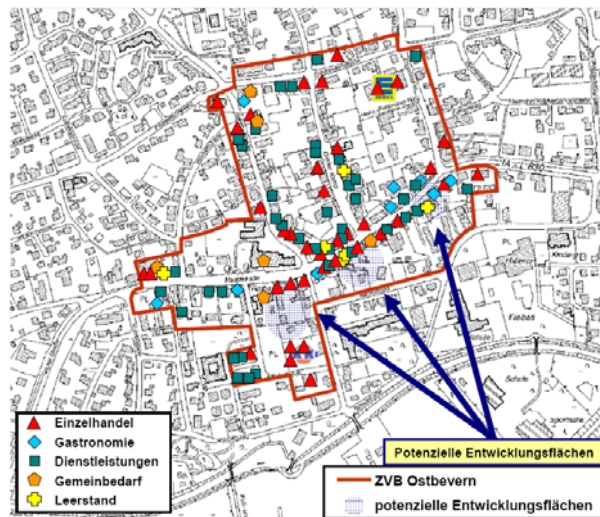
Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Einzelhandelskonzept 2009

- § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro): großflächiger Einzelhandel nur noch in Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), d.h. in Innen-, Neben- oder Nahversorgungszentren
- Erstellung „Ostbeverner Liste“ hinsichtlich der Leitsortimente
- Bestandsschutz für vorhandene Standorte

Einzelhandelskonzept 2009



Räumliche Abgrenzung des ZVB

Zentrenrelevante Sortimente in Ostbevern	
WZ-Nr. 52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Einzelhandelskonzept 2009



- Festlegung der Nahversorgungsstandorte
 - Penny, Lienener Damm
 - Netto, Engelstraße
 - Aldi, Wischhausstraße (planungsrechtl. Bestandsstandort)
- Festlegung von Leitzielen
 - Stärkung ZVB
 - Sicherung Nahversorgungsangebote
 - Standortverträgliche Entwicklung des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an Fachmarktstandorten
 - Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung

Einzelhandelskonzept 2009



Nahversorgungsrelevante Sortimente in Ostbevern

WZ-Nr. 52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.31.0	Apotheken
WZ-Nr. 52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.33.2	<u>Drogerieartikel ohne Feinchemikalien. Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel</u>
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Einzelhandelskonzept 2009

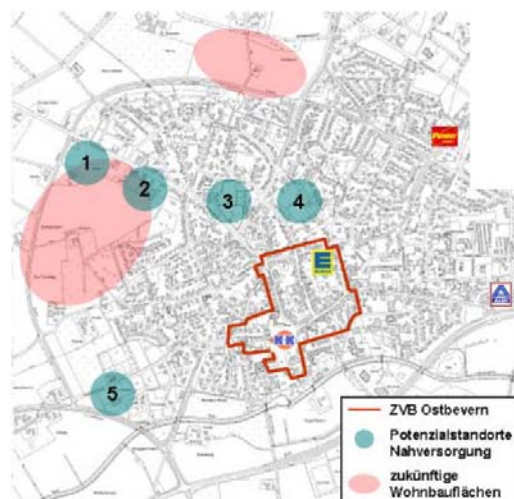


- Festlegung von Potenzialstandorten
 - Grevener Damm / Nordring
 - Grevener Damm „Betonsteinwerk“
 - Bahnhofstraße Umfeld „Alter Friedhof“
 - Engelstraße / Bahnhofstraße
 - Westbeverner Straße Umfeld Friedhof

9

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Einzelhandelskonzept 2009



Übersichtskarte mit den Nahversorgungs-, Bestands- und Potenzialstandorten

10

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Integriertes Handlungskonzept 2011

Kernaussagen

- Geeignet große Flächen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels stehen im Ortskern nur mittelfristig zur Verfügung
- Als potenzielle Einzelhandelsfläche steht insbesondere das Rathausumfeld im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung / Sanierung des Rathauses im Fokus einer möglichen mittelfristigen Entwicklung



Konzepte / Planungen



- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- **Vorhaben an der Wischhausstraße 2011**
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Vorhaben an der Wischhausstraße 2011



Vorstellung Planungsabsichten am Bestandsstandort
Aldi Wischhausstraße

- Neubau Aldi-Markt mit VK > 900 m²
- Nutzungsänderung Aldi-Markt in Drogeriefachmarkt
- Aufgabe Getränkefachmarkt
- Erweiterung Textilfachmarkt

Folge: Auswirkungen auf ZVB sind zu untersuchen

Vorhaben an der Wischhausstraße 2011



Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse 2011

Ergebnis der Analyse

- Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Umsatzzumlenkungen zu erwarten
- Keine unmittelbar negativen städtebaulichen Folgewirkungen aus der Planung abzuleiten, trotzdem ist eine Abwägung zwischen der potenziellen Entwicklung des Zentrums und einer Verbesserung der gemeindlichen Versorgungssituation insgesamt vorzunehmen
- Rückholeffekte zu erwarten aufgrund Nebeneinkäufen in anderen Städten

Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012

Feststellungen des Konzeptes Februar 2012

- Derzeitige Kaufkraftabflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind festzustellen
- Insbesondere durch das Fehlen eines leistungsfähigen Drogeriefachmarktes sind Abflüsse an andere Standortlagen mit entsprechendem Angebot wie z. B. Telgte-Orkotten erkennbar.
- Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Ortskern würde eine Magnetfunktion für die weitere Entwicklung des Ortskerns übernehmen können. In diesem Zusammenhang gilt es daher zu prüfen, inwieweit die Errichtung eines entsprechenden Fachmarktes innerhalb des Hauptzentrums zu realisieren wäre.

Folge: Alternativenprüfung notwendig

Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012



Alternativenprüfung Februar 2012

- Derzeitig kein geeignetes Objekt oder keine ausreichend große Fläche im Ortskern vorhanden.
- Lediglich auf mittlere Sicht ergäbe sich durch die Umsetzung der Empfehlungen aus dem integrierten Handlungskonzept eine mögliche Option.

Diese ist wie folgt zu bewerten:

Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse mit derzeit vielen Eigentümern nicht geklärt.

Angesichts der eher geringen Grundstücksgröße ist die Errichtung einer wirtschaftlich tragfähigen Betriebsanlage zumindest fraglich.

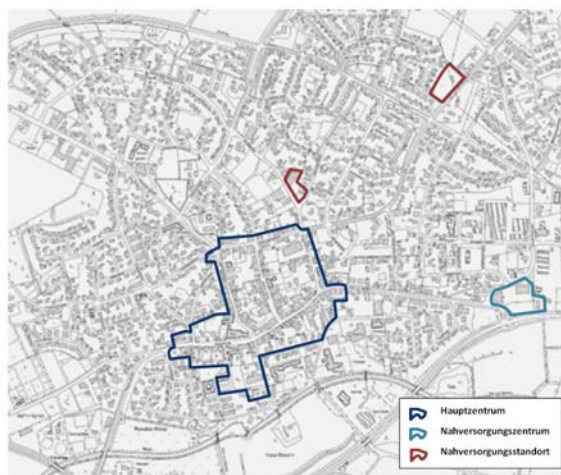
Ergebnis:

Eine Realisierung der Planungen ist angesichts realistischer Planungsfristen in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten.

21

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012



Ausweisung eines Nah-Versorgungszentrums an der Wischhausstraße

22

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013

Zur Realisierung des Planvorhabens Wischhausstraße ist die Anpassung der Sortimente und der Größenangaben für die Verkaufsflächen sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ notwendig.

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013



Festsetzung der Verkaufsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Für das Sonstige Sondergebiet SO „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind folgende Sortimente als Hauptsortiment zulässig festgesetzt:

Lebensmitteleinzelhandel VK	950 m ²
Textilhandel VK	550 m ²
Sonderposten VK	310 m ²
Getränkemarkt VK	350 m ²
	2.160 m ²

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013



Festsetzung der Verkaufsflächen im Rahmen

- der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
- des Bebauungsplanes Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“

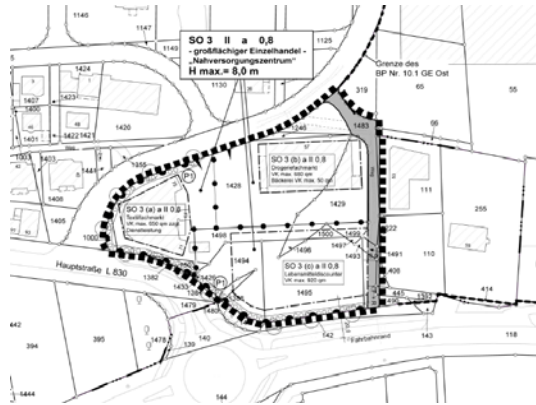
SO 3 -großflächiger Einzelhandel- Nahversorgungszentrum

(a) Textilfachmarkt VK max. zzgl. Dienstleistung	650 m ²
(b) Drogeriefachmarkt VK max. zzgl. Bäckerei VK max.	680 m ² 50 m ²
(c) Lebensmitteldiscounter VK max.	920 m ²
	2.300 m ²

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013



Festsetzung der Verkaufsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes
Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“



SO 3 (a)
Textilmarkt
VK max. 650 m²
Dienstleistungen

SO 3 (b)
Drogeriefachmarkt
VK max. 680 m²
Bäckerei VK max. 50 m²

SO 3 (c)
Lebensmitteldiscounter
VK max. 920 m²

27

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013



Aktuelle Rechtsprechung

Urteil OVG NRW 2009:

§ 24 a LEPro stellt kein verbindliches Ziel der Raumordnung dar

Ergebnis:

Kommunen sind nicht mehr zwingend an die Vorgaben des § 24 a LEPro gebunden, Abweichung im Rahmen der planerischen Abwägung sind noch möglich

28

Einwohnerversammlung 11.03.2013

Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013



Vorgebrachte Anregungen aus der Offenlegung hinsichtlich der Ausweisung der VK für einen Drogeriefachmarkt sowohl seitens der Träger öffentlicher Belange als auch seitens der betroffenen Öffentlichkeit können aufgrund der fehlenden kurzfristigen Alternativenumsetzung im Ortskern abgewogen werden.

-> Ziele der Raumordnung werden beachtet

Vorgehen:

- 12.03.2013 UPA geplanter Satzungsbeschluss
- 14.03.2013 Rat geplanter Satzungsbeschluss

Konzepte / Planungen



- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013



Bauvoranfrage für den Neubau eines
Drogeriefachmarktes auf dem Grundstück
Schulstraße im September 2012

Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt
am 27.11.2012

Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013



Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Bauleitplanung Am Rathaus 2013

Beschluss Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 18 „Am Rathaus“ am 11.12.2012

Folge:

Vorlage UPA 19.02.2013

Bestrebungen außerhalb Ortskern einzustellen

Konzepte / Planungen

- Einzelhandelskonzept 2009
- Integriertes Handlungskonzept 2011
- Vorhaben an der Wischhausstraße 2011
- Auswirkungs- u. Verträglichkeitsanalyse 2011
- Aktualisierung / Ergänzung Einzelhandelskonzept 2012
- Bauleitplanung Wischhausstraße 2012 / 2013
- Bauvoranfrage für den Ortskern 2012 / 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus 2013
- Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße

Folge:

Erklärung Firma Rossmann vom 12.02.2013

„Wir haben uns mit unserer Ansiedlung eindeutig und ausschließlich für den Standort „Wischhausstraße“ neben Aldi entschieden.

Ein anderer Standort innerhalb der Stadt kommt für uns nicht in Frage.“

Bauleitplanung Am Rathaus / Wischhausstraße



Beschlusslage UPA 19.02.2013
Bestrebungen außerhalb des Ortskerns
werden nicht eingestellt

Urheberrechtshinweis



Die Inhalte dieser Präsentation (Texte, Grafiken, Logos,...) und die Präsentation selbst sind urheberrechtlich geschützt. Diese wurde durch die Gemeinde Ostbevern selbstständig erstellt.

Ohne vorheriger schriftliche Genehmigung der Gemeinde Ostbevern dürfen diese Präsentation und / oder Teile daraus nicht weitergegeben werden, weder durch Fotokopien oder andere – insbesondere elektronische – Verfahren.

Zu widerhandlungen werden gerichtlich verfolgt.

Hinweis:

Diese Präsentation ist ohne mündliche Ausführungen unvollständig!